

健都イノベーションパーク企業立地推進事業
(令和 7 年度公募)

公募プロポーザル
実施要項

令和 7 年 1 1 月

摂 津 市

§ 1 公募の趣旨・概要

1	事業名称	・ ・ ・	1
2	事業の目的	・ ・ ・	1
3	北大阪健康医療都市のまちづくり	・ ・ ・	1
4	事業場所	・ ・ ・	2

§ 2 応募者の参加資格要件

1	応募者の構成等	・ ・ ・	4
2	応募法人の資格要件	・ ・ ・	4

§ 3 施設整備の計画条件等

1	施設の要求内容	・ ・ ・	6
2	その他の計画条件等	・ ・ ・	6
3	事業実施に関する協議、報告及び調査	・ ・ ・	8
4	摂津市と事業者との業務分担	・ ・ ・	8
5	契約上の主な条件	・ ・ ・	8
6	法令等の遵守	・ ・ ・	9

§ 4 応募に係る手続き

1	選定方法	・ ・ ・	1 0
2	スケジュール(予定)	・ ・ ・	1 0
3	応募の手続き	・ ・ ・	1 0
4	参加意思表明書等の提出	・ ・ ・	1 1

§ 5 提案に関する事項

1	提案書等の提出	・ ・ ・	1 3
2	提出期限	・ ・ ・	1 4
3	関係法令等の遵守	・ ・ ・	1 5
4	その他	・ ・ ・	1 5

§ 6 審査・選定に関する事項

1	審査方法	・ ・ ・	1 6
2	選定委員会の設置	・ ・ ・	1 6
3	審査・選定の手順	・ ・ ・	1 6
4	ヒアリングの実施	・ ・ ・	1 9
5	選定結果の公表	・ ・ ・	1 9
6	非選定理由に関する事項	・ ・ ・	1 9
7	審査内容に関する守秘義務	・ ・ ・	1 9
8	優先交渉権者との協議	・ ・ ・	1 9
9	次点者との協議	・ ・ ・	1 9
1 0	失格事項に	・ ・ ・	1 9

§ 7 事業用地の売却に係る手続き

1	売買契約に関する手続き	・ ・ ・	2 0
2	所有権の移転及び土地の引き渡し	・ ・ ・	2 1
3	所有権の譲渡、転貸・転売等の制限	・ ・ ・	2 1
4	利用用途及び期間の設定	・ ・ ・	2 1
5	摂津市と事業実施者との責任等の分担	・ ・ ・	2 2
6	不測の事態への対応	・ ・ ・	2 2
7	その他の注意事項	・ ・ ・	2 2

§ 8 健都イノベーションパークの事業用地の状況等

1	地下埋設物	・ ・ ・	2 4
2	事業用地の土壤汚染調査結果等	・ ・ ・	2 4

§ 9 その他事業の実施に関し必要な事項

1	事務局	・ ・ ・	2 6
2	関係計画等	・ ・ ・	2 6

§ 1 公募の趣旨・概要

1 事業名称

健都イノベーションパーク事業者立地推進事業(令和7年度公募)

2 事業の目的

北大阪健康医療都市(愛称:「健都」(けんと))の健都イノベーションパークは、「健康と医療」をキーワードに、事業者等(研究機関、大学の産学官連携窓口など)が国立研究開発法人国立循環器病研究センター(以下、「国立循環器病研究センター」という)及び国立研究開発法人医薬基盤・健康・栄養研究所(以下、「国立健康・栄養研究所」という)を中心としたライフサイエンスイノベーション拠点の形成を図るための事業者進出用地として位置づけ、国際級の複合医療産業拠点(医療クラスター)の実現を目指した取り組みを進めております。

本市では、「摂津市都市計画マスタープラン」において土地利用については、ものづくりと住宅が複合するまちづくり(住工共存)を目指しております。今回の公募では「摂津市都市計画マスタープラン」に基づいて策定された「摂津市千里丘新町地区地区計画」を踏まえ、健都イノベーションパークの利用にふさわしい最も優れた提案を行ったものを選出するために、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者の選定を行うを行うものです。

3 北大阪健康医療都市のまちづくり

摂津市と吹田市の両市にまたがる北大阪健康医療都市では、操車場跡地から新たな都市拠点へ土地利用の転換を図るため、都市計画道路や公園・緑地、ライフラインの整備を土地区画整理事業により進めてきました。

その後、国立循環器病研究センターが令和元年7月に、国立健康・栄養研究所が令和5年3月に移転を完了させました。

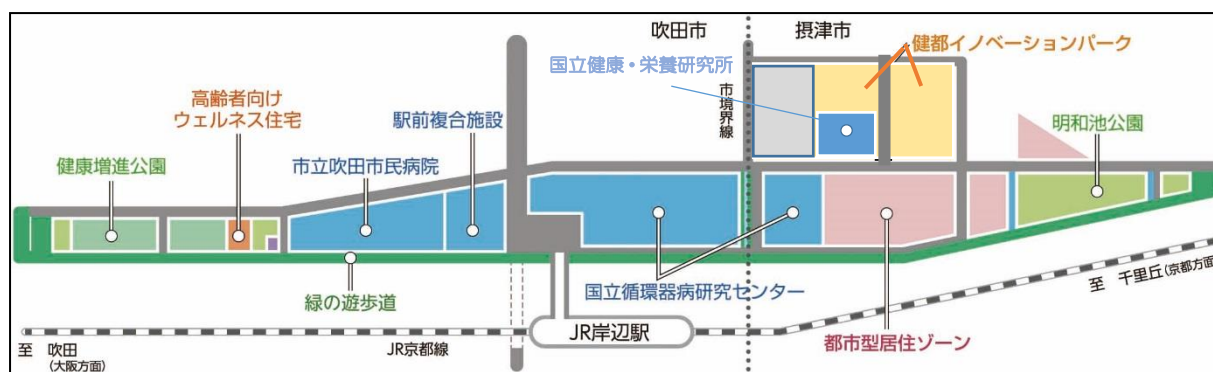
摂津市では、この契機を捉えて、国立循環器病研究センターや国立健康・栄養研究所、大阪府や吹田市のほか、関係機関と連携して、「健康・医療のまちづくり」を進めています。

またすでに、健都イノベーションパークにおいては産学連携拠点となる複合施設(アライアンス棟)のほか、ニプロ株式会社、エア・ウォーター株式会社などが操業を開始しています。

●北大阪健康医療都市のイメージ



●北大阪健康医療都市における健都イノベーションパークの位置図

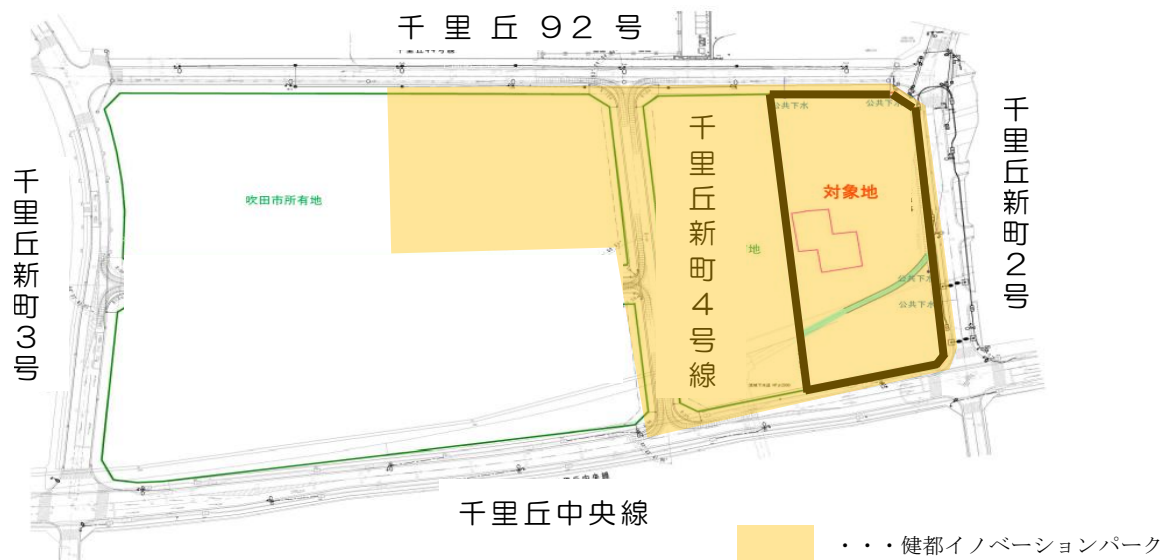


4 事業場所

(1) 所在地

摂津市千里丘新町 200 番 11、18、27、28、29、716 番、717 番 1、718 番 1

●事業場所位置図



(2) 面積

登記簿：5939.91㎡

(3) 売却基準価格

金 751,699,000 円

※上記売却基準価格は、後記「§3 5 契約上の主な条件」に記載の契約条件に基づく価格です。現状有姿での引渡しとし、引渡し時点で土地に存する建築物、植栽、存置物及び地下埋設物（従前建物の基礎杭や現在使用していない存置されている公共下水道管及び柵等）についても売却物件に含むものとし、買受者へこれを無償で譲渡するものとします。摂津市は買受者に対して一切の契約不適合責任を負わないものとし、買受者は摂津市に対し本件目的物が契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、契約解除または損害賠償請求することができないものとします。引渡し時点で土地上に存する建築物、植栽、存置物及び地下埋設物については、買主の負担におい

て対応して下さい。

(4) 都市計画等

都市計画区域	市街化区域	用途地域	準工業地域	地域地区	準防火地域
地区計画	千里丘新町地区地区計画		景観形成	千里丘新町地区都市景観形成地区	
指定建ぺい率	60%		指定容積率	200%	
道路の状況	・北西側：市道 千里丘 92 号線に約 48m接面 ・北東側：市道 千里丘新町 2 号線に約 103m接面 ・南東側：市道 千里丘中央線に約 45m接面				
その他	・摂津市埋蔵文化財包蔵地（「明和池遺跡」） ・敷地中央部に従前建物の基礎杭が多数存置されています。 ・画地の一部を流域下水道管が通過し、区分地上権が設定されています。 ・画地の一部に公共下水道管及び柵が存置されています。なお、本公共下水道管及び柵は使用されておりませんので、事業用地を開発する上で障害となる場合は、買受事業者の責任と負担において撤去して下さい。				

※上記のほか、健都イノベーションパークの事業用地の状況については、「§ 8 健都イノベーションパークの事業用地の状況等」をご参照下さい。

§ 2 応募者の参加資格要件

1 応募者の構成等

応募者は、事業の目的を理解し、健都での医療クラスター形成に寄与することができる単独の法人もしくは複数の法人によるグループ（以下これらを「応募法人」という。）とします。

なお、複数の法人による応募の場合、その構成員は、他の応募法人の構成員を兼ねることはできません。

また、事業実施段階において、応募法人がSPC（特別目的会社）等の事業法人を設立することを妨げるものではありません。SPCを設立する場合の要件は以下のとおりとします。

① 仮契約締結までに会社法（平成 17 年法律第 86 号）に規定される株式会社を摂津市内に設立すること。

② SPC の目的は、本事業の実施のみであること。

③ SPC への出資は代表法人、構成法人すべてによるものとし、代表法人、構成法人及び協力法人以外の者の出資は認めない。また、代表法人の出資比率は 50%を超えるものとし、設立時から運営期間内はこれを維持すること。

④ すべての出資者は、事業契約終了まで特別目的会社の株式を保有し、摂津市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

2 応募法人の資格要件

事業を実施する事業者は、市有地を購入後、自ら提案した施設を整備するとともに、長期にわたって安定的に施設の運営及び維持管理業務を遂行し得る企画力、資本力等の経営能力を有することが求められます。したがって、応募法人は、下記の（１）から（３）の参加資格要件をすべて満たす必要があります。（グループによる応募の場合、グループを構成するすべての法人）

なお、資格要件の確認基準日は、参加意思表明書を受け付けた時点とします。

（１）基本的な要件

◇ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 1 6 7 条の 4 の規定に該当しないこと
◇ 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること
・ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 1 8 条若しくは第 1 9 条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法施行による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 1 3 2 条又は第 1 3 3 条の規定による破産申立て
・ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 1 7 条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 3 0 条の規定による更生手続開始の申立て
・ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 1 条の規定による再生手続開始の申立て、又は平成 12 年 3 月 31 日以前に、同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事

<p>件にかかる同法施行による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立て</p> <p>・清算中の株式会社である事業者について、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条に基づく特別清算の申立て</p>
◇ 直近 3 事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税、法人都道府県民税、法人市町村民税、固定資産税の滞納がないこと
◇ 摂津市から入札参加停止処分を受けていないこと
◇ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある団体でないこと
◇ 摂津市暴力団の排除等に関する条例（平成 23 年 6 月 29 日条例第 13 号）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと
◇ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと

（２）財務状況に係る要件

審査項目	指標	基準
信用力	経常損益	直近事業年度 3 期連続でマイナスになっていないこと
	自己資本金額	直近事業年度最近期の値が債務超過になっていないこと
資力	営業キャッシュフロー規模	直近事業年度 3 期連続でマイナスになっていないこと
債務返済能力	※支払い能力の値	直近事業年度 3 期連続で 100%未満となっていないこと

※支払い能力の値：（営業利益+受取利息及び配当金）/支払利息及び割引料

（３）実績に係る要件

法人業種は問いませんが、下記ア及びイいずれの実績も有する必要があります。

但し、応募法人がグループである場合は、構成法人のうち、本土地に整備する施設を自らの事業所として利用し研究開発及びその関連事業を行う法人が下記の条件を満たしていること。

ア 参入実績

医療分野における製品を自ら製造、若しくは製造販売する事業者（医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和 35 年法律第 145 号。以下「薬機法」という。）における医薬品、医薬部外品、化粧品、医療機器、再生医療等製品の製造業、若しくは製造販売業の資格を有する事業者をいう）、医療分野における製品に部材供給、薬機法に基づく認証業務等を行う事業者、健康関連分野における製品・サービスを製造、販売、若しくは提供する法人であること。

イ 大学又は研究機関との研究開発等実績

直近 10 年以内に、医療又は健康関連分野において、自らが大学又は研究機関等との共同研究・開発を実施した経験があるか、その推進に資する又はその成果の社会実装に資する事業を行った実績があること。

§ 3 施設整備の計画条件等

1 施設の要求内容

(1) 提案施設の条件

国立循環器病研究センター等を中心とする医療クラスター形成に寄与し、医薬品・医療機器・再生医療製品、健康関連分野における製品・サービス等を提供する事業者、又は教育機関等の研究所又は研究機能を併せ持つ施設など千里丘新町地区地区計画の土地利用の方針を満たす施設とする。なお、同方針に適う事業活動を行う入居者を対象とする場合は施設の一部について貸オフィス・ラボとすることを可とします。

※千里丘新町地区地区計画（抄）

(1) 地区計画の方針

土地利用の方針

4. 医療・健康創生関連ゾーン

国立循環器病研究センター等と連携した医療産業、研究機関、健康関連産業などの医療系産業の集積及び市民の健康増進に寄与する健康・予防医療に関連するサービス機能の導入により、職・住・学が享受できる街区形成を図る。

(2) 施設に係る制限等

次のアからエまでを確認のうえ提案を行ってください。

- ア 設計及び建設に際しては、摂津市開発協議基準に基づき、騒音、振動、臭気、粉じん等による地域住民への悪影響を及ぼすことのないよう周辺環境との調和を図るとともに、第1種住居地域と同等程度の騒音及び振動に関する規制基準を遵守し、良好な景観形成や周辺環境との調和を念頭に置いて実施できる提案とすること。
- イ 千里丘中央線と千里丘新町2号線との交差部には、街角広場を設置すること。
- ウ 歩行者の安全確保を図るため、敷地への出入り口は1敷地につき原則2か所以内（緊急車両用についてはこの限りではない）とし、千里丘中央線側には可能な限り敷地への車の出入口を設置しないよう努めること。ただし、土地利用においてやむを得ない場合にはこの限りではない。
- エ その他「摂津市千里丘新町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」並びに「千里丘新町地区地区計画」、「千里丘新町地区都市景観形成基準」に定められた内容を遵守すること。

2 その他の計画条件等

次の内容を確認のうえ提案を行ってください。

(1) 事業コンセプト等

ア 基本的な考え方

- ・本事業の目的を理解し、摂津市が求める健都での健康・医療のまちづくりを体現した、より具体的で明確な提案とすること。
- ・健都イノベーションパークでの国際級医療クラスター形成に貢献する長期的な事業計画（10年間）を有する提案とすること。

イ 医療クラスター形成への貢献

- ・国立循環器病研究センターや国立健康・栄養研究所、健都イノベーションパークの他の事業者との間で、健康・医療分野における研究開発等について、将来的に連携可能な具体的な計画やアイデアを有した提案とすること。
- ・施設の一部について貸ラボ・オフィスとする場合、その区画の運営者が入居者と国立循環器病研究センターや国立健康・栄養研究所との連携を促進する具体的な提案とすること。
- ・健都イノベーションパークにおいて研究開発等を実施する対象テーマや連携事業方針が具体的に存在し、且つ魅力的・現実的なものであること。
- ・市民や他の事業者・研究機関等との交流によって医療クラスターの価値が創造される具体的な提案であること。

ウ 地域貢献、地元産業の振興等への貢献

- ・市民を対象としたサービス提供や情報発信により、健康に対する気づきや具体的な行動変容につながるなど、市民にとって健康寿命の延伸や健康格差の縮小に資する提案とすること。
- ・研究開発等を下支えする技術や部材及びサービスの調達について、地域事業者にとってビジネスチャンスの拡大を促進する場となる提案とすること。
- ・地域事業者が健康・医療の分野へ進出することを促進する場となる提案とすること。
- ・摂津市民の雇用の促進を図る具体的な提案とすること。

エ 環境への配慮

- ・本事業で整備する施設や設備は、ヒートアイランド対策の導入促進といったCO₂排出量の削減、再生エネルギーの積極活用や省エネの実施等周辺環境に配慮した提案とすること。

(2) 施設整備計画及び外構計画等

周辺の住環境との調和を念頭に置いた具体的な提案とすること。また、健都全体の景観と調和し緑地の保全と育成に努める等、個性や魅力のある良好な景観を形成する具体的な提案とすること。

(3) 事業の安定性

- ア 用地取得以降、事業を確実かつ円滑に実施できる体制を確保すること。
- イ 事業の安定性を確保するための方針が明確であり、長期的な事業計画（10年間）を有する提案とすること。

(4) その他

- ア 健都関係者間の調整及び協議等を目的に実施されている各種会議や協議会に参画すること。
(応募がグループによるものである場合は、すべての構成法人が条件を満たした提案であること。また、施設の一部について貸オフィス・ラボとする場合は、入居する事業者等の参画促進に必要な取り組みも実施すること。)
- イ 優先交渉権者の決定後、摂津市と環境保全協定を速やかに締結すること。
- ウ 事業の実施にあたっては、物品購入、業務委託、工事契約等、可能な限り摂津市内の業者に発注を行うように努めること。
- エ 摂津市の各種施策（保健事業、産業振興事業等）との連携に努めること。

3 事業実施に関する協議、報告及び調査

(1) 協議の実施

施設の整備を進めるにあたっては、随時、摂津市と協議を実施すること。

(2) 調査・確認の実施

ア 摂津市は、事業者が提案内容の水準を維持し、目的を達成できているかどうかを確認するために、事業実施にかかる本施設の設計、建設、運営及び維持管理に関し、調査を行うことができるものとする。事業者は摂津市からの要請に速やかに協力するものとする。

イ 摂津市は調査を実施するために、随時、監査済みの財務諸表、その他の資料及び情報の提出を要請できるものとし、事業者は、この要請がなされたときは、速やかに当該資料及び情報を提出するものとする。

ウ 摂津市は、これらの内容を確認するため、本施設への立入調査を実施することができるものとする。

(3) 業務改善計画書の報告について

摂津市が調査を実施した結果、事業者が提案内容の水準を維持できていないと判断した場合は、業務改善計画書の提出を求めることができるものとし、事業者は同計画書に従い業務改善を行うものとする。

4 摂津市と事業者との業務分担

想定される摂津市と事業者との業務分担は、下表のとおりとする。

なお、施設の設計及び建設に際しては、摂津市開発協議基準に基づき、事業者の責任で近隣住民を対象とした施設計画、工事の説明会を実施しなければならない。

主要分類	主な業務項目	業 務	
		摂津市	事業者
売買契約の締結	土地売買契約書の締結	○	○
所有権移転登記		○	○
施設の設計、建設業務	施設の設計、建設、工事監理、各種申請及び登記		○
施設の維持管理業務	施設の維持管理業務		○
施設の運営業務	施設の運営業務		○

5 契約上の主な条件

(1) 売買契約を締結する上で、買受者に対し課せられる制約的条件は、概ね次のとおりとする。

ア 現状有姿での引渡しとし、引渡し時点で土地上に存する建築物、植栽、存置物及び地下埋設物（従前建物の基礎杭や現在使用していない存置されている公共下水道管及び枡等）についても売却物件に含むものとし、買受者へこれを無償で譲渡するものとします。

イ 摂津市は、買受者に対して一切の契約不適合責任を負わないものとし、買受者は摂津市に対し本件目的物が契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、契約解除または損害賠償請求することができないものとします。

- ウ 所有権移転登記は、売買代金納付後買受者の請求により摂津市が行います。移転登記に必要な登録免許税及びその他の売買契約に関して必要となる一切の費用は、買受者の負担となります。
- エ 売却物件の購入に際して融資利用の特約（融資の不成立を解除条件とする特約）付きでの契約を前提とした申し込みはできないものとします。
- オ 買受者は、売買契約を締結した日から起算して2年以内に、事業計画に基づく開発行為に着手するものとします。ただし、やむを得ず期限までに着手できない場合は、摂津市に対し、あらかじめ書面による承諾を得なければなりません。
- カ 買受者は、物件引渡し日から10年間は、原則、事業計画を変更することはできません。やむを得ず変更する場合は、摂津市に対し、あらかじめ書面による承諾を得なければなりません。
- キ 売買契約書で規定する制約条件に違反した場合には、違約金として売買金額の20%相当額を徴収するものとします。
- ク 契約上の債務不履行があった場合には、摂津市は売買契約を解除できます。
- ケ 違約金及び契約解除に加え、別途、損害賠償請求を妨げないものとします。

6 法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する関係法令、並びに摂津市の条例、規則及び要綱を遵守するとともに、各種基準、指針についても本事業の目的と照らし合わせて適宜参考にしてください。

§ 4 応募に係る手続き

1 選定方法

公募型プロポーザル方式によるものとする。

2 スケジュール(予定)

実施要項等の公表	令和7年11月7日(金)
質問提出期限	令和7年11月28日(金)
質問への回答公表	令和7年12月12日(金)
再質問の提出期限	令和8年1月9日(金)
再質問の回答公表(最終)	令和8年1月23日(金)
参加意思表明書等(1次審査書類)の提出期限	令和8年2月13日(金)
1次審査結果の通知	令和8年2月27日(金)
提案書等の提出期限	令和8年3月9日(月)
提案内容の評価(書類審査・プレゼンテーション・質疑応答)	令和8年3月26日(木)
優先交渉権者(及び次点者)の決定	令和8年3月下旬

スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

3 応募の手続き

(1) 実施要項等の公表

摂津市ホームページにて公表します。

(2) 質疑応答・資料請求登録書の提出

次の事項については質疑応答・資料請求登録書(様式1-1)を提出した事業者を対象として行います。したがって、次の事項を必要とする事業者は、必ず質疑応答・資料請求登録書を事務局に提出ください。

ア 本実施要項に係る質疑

イ 回答書(本実施要項に係る補足、追加、解釈等の効力を有します)の交付

ウ 本件公募に係る摂津市からのお知らせ(回答書交付以降の手續の修正や諸注意等に関するお知らせ)

エ 事業用地の状況等に関する資料の提供

(3) 実施要項等に関する質問及び回答

参加表明書等の提出を検討している法人からの実施要項等に関する質問を次のとおり受け付けます。

ア 質疑応答・資料請求登録書の提出

質問に先立ち、必ず質疑応答・資料請求登録書(様式1-1)を令和7年11月7日(金)から令和7年11月26日(水)午後5時までに電子メールにより提出してください。

件名は「健都イノベーションパーク事業者立地推進事業に係る質疑応答・資料請求登録書の提出」としてください。

イ 質問方法

実施要項に関する質問は、実施要項等に関する質問書（様式 1-2）に質問内容を具体的に記入のうえ、事務局へ電子メールにより提出してください。また、件名は「健都イノベーションパーク事業者立地推進事業に係る質問の件」としてください。電子メールによる提出後、事務局へ電話し、質問書の受信確認を行ってください。

提出先：事務局メールアドレス hoken-fukushi@city.settsu.osaka.jp

受信確認：事務局電話番号 06-6383-1386

※事務局以外に提出された質問や、本公募に係る関係課等への個別の問い合わせについては、一切回答できません。

ウ 質問に対する回答

- ・令和 7 年 1 月 7 日（金）～令和 7 年 1 月 28 日（金）午後 5 時までに提出された質問（初回質問）に対する回答については令和 7 年 1 月 12 日（金）午後 5 時までに摂津市ホームページで公表する予定です。
- ・再質問については最終回答期日の令和 8 年 1 月 23 日（金）午後 5 時までに随時摂津市ホームページにて公表する予定です。

※摂津市からの回答に時間を要する場合はあらかじめそのむねを公表してから追加回答することがあります。

エ その他

- ・事業者がグループである場合、質問は代表の法人が取りまとめる行う事。
- ・質問者の企画提案のノウハウや権利、若しくは競争上の地位その他の正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、質問及びその回答を公表します。
- ・質問に際して、その質問及び回答の公表に支障がある場合は、その理由を質問書に明記してください。なお、摂津市で当該理由を不十分と認める場合は、質問及び回答を公表することがあります。
- ・公表する内容は質問とその回答のみで、事業者名は公表しません。
- ・類似又は同趣旨の質問に対しては、一括して回答します。
- ・摂津市における回答の公表をもって、本実施要項の補完、追加又は修正とします。
- ・意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがあります。

（４）本募集に関する追加資料の公表

摂津市は、本実施要項のほか、本募集に関する追加資料を摂津市ホームページに予告無く公表することがあります。

4 参加意思表明書等の提出

応募を希望する事業者は、令和 8 年 1 月 24 日（木）から令和 8 年 2 月 13 日（金）（土日祝を除く）の午前 9 時から午後 5 時までに事務局への持参（郵送不可）により、参加意思表明書及び参加資格確認申請書類等一式（以下、「参加意思表明書等」といいます。）を提出してください。なお、参加意思表明書等については、次頁の通りです。

資 料 名		様式番号	単独での応募	グループでの応募	
				代表	構成者
①	参加意思表明書等の付属資料提出確認書	様式 2-1	○	○	
②	参加意思表明書	様式 2-2	○	○	
③	参加意思表明に関する誓約書	様式 2-3	○	○	
④	共同企業体構成書兼委任状	様式 2-4		○	
⑤	会社概要・事業経歴書	様式 2-5	○	○	○
⑥	パンフレット（主要業務リストなど）	様式なし	○	○	○
⑦	定款	様式なし	○	○	○
⑧	法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書） ※発行後3月以内のもの	様式なし	○	○	○
⑨	印鑑証明書 ※発行後3月以内のもの	様式なし	○	○	○
⑩	応募法人の納税証明書【直近3年度分】 ※法人税、消費税及び地方消費税については、国税通則法施行規則別紙第9号書式その3の3 ※法人事業税、法人住民税、固定資産税については、本店所在地のもの	様式なし	○	○	○
⑪	応募法人の決算書【直近事業年度3期分】（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュフロー計算書） ※連結決算を行っている場合は、連結分の決算書も提出すること。	様式なし	○	○	○
⑫	提案事業概要	様式 2-6	○	○	
⑬	参加資格要件の根拠資料（参入実績が確認できる資料、大学又は研究機関との研究開発等実績が確認できる資料） ※参入実績については、「④会社概要」の資料と兼ねて差し支えない。 ※研究開発等実績については、代表的取組事例に関する資料を添付のこと。	様式なし	○	○ （提出は本土地で事業を実施する法人）	
⑭	参加意思表明書等の受領書	様式 2-7	○	○	
⑮	一次審査結果通知のための長3号封筒（住所、氏名を記載し、110円切手を貼付）	様式なし	○	○	

- ※ 提出部数は、正本1部、副本（写し）17部とします。
- ※ 部数ごとにA4フラットファイルに綴じて提出してください。
- ※ 上記により難しい内容の書類がある場合には、あらかじめ事務局と協議し、それらに準じた内容の書類を提出してください。
- ※ 提出書類の追加、差し替え、訂正等はできません。（事務局から指示があった場合を除く。）
- ※ 提出期限までに必要な書類が整わない場合は、受付できません。
- ※ 代理人（復代理人を含む）がこの募集に応募する手続を行う場合は、「委任状（様式8）」を事務局へ提出（1部）してください。
- ※ 資料は、上記部数の紙ベースの資料のほか、電子データ化しCD-R1枚を提出してください。

§ 5 提案に関する事項

1 提案書等の提出

第1次審査を通過した応募者は、提案書を提出することができます。提案に際しては、次頁の資料を事務局に持参（郵送不可）の上、提出してください。

なお、各様式の記載方法や提出方法については、様式集の提案書作成上の留意点や各様式に記載する備考等を参照してください。

<事業計画に関する提案書の記載方法>

※ 事業計画に関する提案書は、指定様式の指示内容も含め、書類を作成してください。

※ 事業計画に関する提案書の本文のフォントサイズは、11ポイント以上とします。

※ 事業計画に関する提案書様式内の指示事項・補足事項は、提案にあたり記載する必要はありません。

<提案図面集の記載方法>

※ 図面集はA3版横とします。縮尺の指定はありません。

<買受価格に関する提案書の記載方法>

※ 買受価格に関する提案書はA4版縦の仕様とする指定様式で、指定様式の内容に合わせ、書類を作成してください。その際に土地に関する資金調達についても様式に合わせて記載ください。

<書類の提出方法>

※ A4版の大きさ（A3版は折り込むこと）で資料番号順に、左綴じで必要部数製本（製本の仕様の指定なし）してください。

※ 提案書④の買受価格に関する提案書は、必要事項を記載し、長3号封筒に入れ、応募者の氏名、住所を記載し、印鑑登録印で封緘してください。

(1) 提出書類等

No.	資 料 名	様式番号	部数
1	提案書等提出届	3-1	17
2	提案書等の受領書	3-2	17
3	① 事業計画に関する提案書 表紙	—	17
4	提案施設の概要	3-3	17
5	事業コンセプト及び概要	3-4	17
6	クラスター形成への貢献	3-5	17
7	健康寿命延伸への貢献	3-6	17
8	地域貢献、地元産業の振興等への貢献	3-7	17
9	周辺環境との調和	3-8	17
10	施設計画等	3-9	17
11	維持管理体制	3-10	17
12	事業実施体制	3-11	17
13	事業リスク及び対策	3-12	17
14	事業計画に係るその他の提案	3-13	17
15	② 施設の設計及び建設計画に関する提案書 表紙	—	17
16	施設設計及び建設業務計画	4-1	17
17	適切な工事計画・対応	4-2	17
18	③ 提案図面集 表紙	—	17
19	鳥瞰パース (イメージ図)	5-1	17
20	施設配置図 (イメージ図)	5-2	17
21	階層構成が分かる断面のイメージ図等	5-3	17
22	各階平面図 (イメージ図)	5-4	17
23	立面図 (イメージ図)	5-5	17
24	外構計画図 (イメージ図)	5-6	17
25	④ 資金計画に関する提案書 表紙	—	17
26	買受価格に関する提案書(応募法人)	6-1	17
27	資金計画 (初期投資に係る計画書)	6-2	17
28	資金計画 (事業収支に係る計画書)	6-3	17
29	⑤ 資料番号1から29までの資料データ	CD-R	1
30	⑥ 二次審査結果通知のための長3号封筒 (住所、氏名を記載し、110円切手を貼付)	—	1

2 提出期限

提案書を提出される事業者は、令和8年3月9日(月)の午後5時までに事務局へ持参(郵送不可)してください。(受付時間は開庁日の午前9時から午後5時まで)

一次審査通過後にプロポーザルによる審査への参加を辞退される場合は、辞退届(様式7)を提出してください。なお、期限までに提案書等の提出がない場合は辞退したものとみなします。

3 関係法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱を遵守するとともに、各種基準、指針についても本事業の目的と照らし合わせて適宜参考にしてください。

その他、上下水道その他の供給処理施設の状況、開発行為・建築物の建築に関する規制の計画策定に必要な事項及び現地の状況等については、事業者の負担において関係各機関に確認ください。

4 その他

(1) 費用の負担

応募に必要な費用は、事業者の負担とします。

(2) 虚偽の記載をした場合の取扱

事業者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合には、応募及び審査結果を無効とします。

(3) 使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところによるものとします。

(4) 資料の取扱い

摂津市が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。

(5) 提出書類の取扱い

事業者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しません。

ただし、事業者名やその提案概要等については、摂津市ホームページその他の方法で公表する場合があります。

(6) 著作権

提案書及び図面の著作権は、事業者に帰属します。なお、提案書及び図面の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）に認められた場合を除き、第三者の承諾を得てください。第三者の著作物の使用に関する責は、事業者に帰するものとします。

(7) 内容変更の禁止

提出後の提案内容の変更は認めません。

(8) 事業者の複数提案の禁止

事業者は、複数の提案を行うことはできません。

(9) 機密事項の遵守

事業者は、提案内容や摂津市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務を遵守することとし、摂津市の事前の承諾なく、これらの内容を公表してはなりません。

(10) プロポーザルの延期若しくは中止

天災等の不可抗力による場合又はプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると認めたときは、既に公告若しくは通知した事項の変更又はプロポーザルを延期若しくは中止することがあります。なお、この場合において、事業者は、プロポーザルに要した費用を摂津市に請求することはできません。

§ 6 審査・選定に関する事項

1 審査方法

事業者から提出された提案書等の書類に対して資格要件の審査、事業の総合計画及び管理運営計画に関する提案、施設の設計及び建設計画に関する提案及び資金面に関する提案の審査を行います。

2 選定委員会の設置

優先交渉権者の選定にあたり、「摂津市健都イノベーションパーク立地事業者等選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し、提案内容の審査を行います。

摂津市は、選定委員会の審査結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点者を決定します。

選定委員会議は非公開とします。会議録、評価内容及び選定結果については、優先交渉権者の決定後に公開します。

3 審査・選定の手順

(1) 第1次審査

ア 第1次審査では、§ 2の2に掲げる事業者が備えるべき参加資格要件に関して、事務局にて書類審査を行います。第1次審査において要件を満たさないと判断された応募者は、この時点で失格となります。

イ 第1次審査結果は、応募者全員に書面で通知します。（グループによる応募の場合は代表法人に通知）

ウ 資格確認基準日以降に、応募法人が、前記§ 2の2(1)に記載する基本的な要件のいずれかを満たさなくなくなり、且つそれにより当該事業者が本事業を実施させることが適当でないと摂津市が判断した場合には、参加資格を取り消すことがあります。

(2) 第2次審査（提案内容に関する審査）

ア 前記(1)の第1次審査を通過した事業者の提案書を対象に、選定会議において、後掲ウ提案内容の審査に示す審査項目及び配点等に基づき審査を行い、審査結果を踏まえて、摂津市において優先交渉権者及び次点者を決定します。

イ 審査では、事業計画に関する提案及び買受価格に関する提案の評価を行います。これら提案の評価点を合計100点満点とします。

ウ 第2次審査の過程において、提案事業者によるプレゼンテーション及び質疑応答を実施し、必要に応じてヒアリングを実施します。

エ プレゼンテーション及び質疑応答については、令和8年3月下旬頃に実施予定です。詳細については、第1次審査終了後、事務局より別途開催日時を書面で通知します。

● 第2次審査の評価点数の考え方

提 案 区 分	配 点
事業計画に関する提案	80 点
買受価格に関する提案	20 点
合 計 点	100 点

注) 審査による評価結果が同点の場合は、提案買受価格の提示額が高い方の事業者を上位とします。

オ 欠格事項

摂津市がやむを得ないと判断する事由以外で次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

- ・プレゼンテーションを欠席したとき、又は指定時刻までに参集できなかったとき
- ・各委員の評価点の合計の平均が 60 点に満たないとき
- ・提案買受価格が売却基準価格を下回っていたとき
- ・§ 3 の施設整備の計画条件等にある「1 施設の要求内容」及び「2 その他の計画条件等」を満たしていない事業計画を提案したとき

カ 提案内容の審査

事業者から提案された計画内容を、次表に定める審査項目及び配点等に基づき審査します。

審査項目			評価の視点	配点
	大項目	小項目		
事業計画	事業コンセプト等	事業計画の基本的な考え方	本事業の目的を理解し、摂津市が求める「健康・医療のまちづくり」を体现した、より具体的で明確な提案であるか。	4
		医療クラスター形成への貢献	国立循環器病研究センターや国立健康・栄養研究所、健都イノベーションパークに進出する他の事業者、研究機関との間で連携可能な研究開発等の計画またはアイデアに係る具体的な提案であるか。	4
			健都のまちづくりのコンセプトに合致した研究開発等をしようとする対象テーマが具体的に存在し、且つ魅力的・現実的なものであるか。	4
			健都イノベーションパークにおいて、市民や他の事業者、事業所や研究機関との交流によって医療クラスターの価値が創造される具体的な提案であるか。	4
		健康寿命の延伸への貢献	市民を対象としたサービス提供や情報発信により、健康に対する気づきや具体的な行動変容につながるなど、市民にとって健康寿命の延伸や健康格差の縮小に資する提案であるか。	4
		地域貢献、地元産業の振興等への貢献	摂津市や吹田市等の地元の事業者・事業所との研究開発等の連携に資する提案または、地元の事業者・事業者が健康・医療分野に進出することを促進するなどの具体的な提案であるか。	4
			摂津市の事業者・事業所からの部材やサービスの調達に関する具体的な提案であるか。	4
			また、摂津市民の雇用促進を図る具体的な提案であるか。	
			摂津市はもとより吹田市を含む地域企業にとってビジネスチャンスの拡大につながるなどひいては府内の経済発展に資する提案であるか。	4
	施設整備計画及び	周辺環境との調和	計画施設に係る配置・構造に関し、振動、騒音については、第一種住居地域の規制基準を守り、周辺地域に悪影響を及ぼさないようにする具体的工夫に係る提案が成されているか。	4

	外構計画等	施設計画等	施設や設備の低炭素化の促進やヒートアイランド対策の導入促進といったCO ₂ の削減、再生可能エネルギーの積極的な活用や、省エネ活動の実施等、周辺地域への環境に配慮した提案であるか。	4
			健都及び周辺住環境との調和に配慮した建物計画となっており、施設の安全性やユニバーサルデザインに関する明確な考えがあり、市民などの来街者や施設利用者にとっての利用環境に配慮した提案であるか。	4
			緑地を効果的に配するなど、健都全体の景観と調和した魅力的な外部空間の演出がなされ、敷地への車輛の出入りについて、歩行者の安全確保に配慮した外構・動線計画になっているか。	4
			造成・開発・建設工事の計画と実施方法について、具体的かつ適切な提案であるか。	4
			造成・開発・建設工事に伴う振動・騒音、工事車両の通行等に係る適切な対応についての提案は、周辺地域への十分な配慮がなされているか。	4
	事業の安定性	遂行能力リスク管理、事業実施体制	長期的に安定した事業計画（土地建物利用計画）であるか。	4
			適切な実施体制及び工程計画並びにリスク要因に係る認識であるか （グループによる応募の場合、適切な役割分担、責任の明確化がなされているか。）	4
			提案事業と類似した事業の実績があるか。 類似事業のうち、国立循環器病研究センターをはじめ、医療機関や大学その他の研究機関と連携した研究開発等の実績があるか。 （参加意思表明時に提出された第1次審査資料を参照）	4
		資金面での安定性、資金調達計画等	応募者の財務状況を踏まえ、土地取得から施設建設に至る安定した初期投資が行われる資金計画であるか。（参加意思表明時に提出された第1次審査資料も参照）	4
			事業の継続性、安定性を確保できる資金調達の確実性と事業者の健全経営等が示された計画であるか。 （参加意思表明時に提出された第1次審査資料も参照）	4
		その他	その他優れた提案があるか。	4
	事業計画 配点合計			80
	買受価格		提案価格点 = 提案価格 ÷ 最高価格 × 20 ※ 提案価格に上限は設けない	20
	配点合計			100

4 ヒアリングの実施

選定委員会は、必要に応じて事業者に対してヒアリングを実施することがあります。なお、ヒアリングは、第２次審査とは別に行うもので、選定委員会が必要とした事業者に対して行うものであり、必ずしも全ての事業者に対して行うものではありません。ヒアリングに際しての注意事項や日程等、詳細については、別途対象となる事業者に書面で通知します。

5 選定結果の公表

最終的な選定結果は、応募者に個別に書面で通知します。（グループによる応募の場合は代表法人に通知）公表は摂津市ホームページにて行います。なお、審査内容及び結果に対する異議については応じません。

6 非選定理由に関する事項

選定の結果優先交渉権者に選定されなかった事業者は、審査結果についての書面が摂津市から通知された日の翌日から起算して７日（土日祝を除く）以内に、書面（任意様式）により、摂津市に対して説明を求めることができます。

摂津市は、説明を求められたときは、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して１０日以内（土日祝を除く）に書面により回答します。なお、意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがあります。

7 審査内容に関する守秘義務

審査委員に対して、審査内容については公表しないよう、守秘義務を課すものとします。

8 優先交渉権者との協議

摂津市は優先交渉権者と速やかに売買契約締結に向けての協議を進めます。

ただし、優先交渉権者が摂津市の指定する期日までに、摂津市と売買契約を締結しない場合、摂津市は優先交渉権者に代わって次点者と売買契約を締結することができるものとします。それまでの間、第三者に当該次点者の地位を移転することはできません。

なお、次点者の地位は、優先交渉権者との契約成立の日をもって消滅するものとし、この場合はその旨を書面で通知します。

9 次点者との協議

摂津市と優先交渉権者との協議が不成立の場合、摂津市は次点者と速やかに売買契約締結に向けての協議を進めます。

10 失格事項

応募法人に以下のような行為があった場合には、失格（選定対象からの除外）とするとともに、別途、摂津市における他の入札案件、契約案件において指名停止の措置を講じる場合があります。

- （１）選定委員会の委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めること。
- （２）他の応募法人と、応募提案の内容又はその意思について相談を行うこと。
- （３）他の応募法人に対して応募提案の内容を意図的に開示すること。
- （４）応募提案書類に虚偽の記載を行うこと。
- （５）その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと。

§7 事業用地の売却に係る手続き

1 売買契約に関する手続き

(1) 優先交渉権者(及び次点者)の決定

令和8年3月下旬(予定)に、選定委員会の評価、決定を経て、最も優れた提案(優先交渉権者1者、次点者1者)を決定します。

(2) 売買契約の締結に係る事項

【売買仮契約について】

- ア 本件の土地売買契約は摂津市議会の議決が必要であるため、優先交渉権者が決定した日から14日以内に市有財産の売買仮契約(以下「仮契約」という。)を締結するものとする。なお、正当な理由なくして期日までに締結に至れないときは、優先交渉権者の決定は無効となる。
- イ 優先交渉権者が期日までに摂津市と仮契約を締結しない場合、摂津市は優先交渉権者に代わって次点者との間で仮契約を締結することができるものとする。
- ウ 仮契約の締結までに契約保証金を摂津市の指定する方法で納付していただきます。契約保証金は、契約金額の100分の10以上の金額とします。なお、契約保証金には利息は付しません。
- エ 仮契約は、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和39年5月27日条例第19号)第3条の規定に基づく、摂津市議会の議決(令和8年第2回定例会を想定)を得た日に、売買契約(以下「本契約」という。)へ移行します。
- オ 仮契約書に貼付する収入印紙の費用は、優先交渉権者の負担となります。
- カ 仮契約を締結する際の手続きのうち、応募時に提出済のもので、その内容に変更のないものについては、再度提出する必要はありません。
- キ 仮契約を締結することによって生じる権利義務を第三者に譲渡し又は担保に供することを禁じます。
- ク 仮契約の締結を済ませた優先交渉権者を「買受者」といいます。
- ケ 次点者の地位は、契約成立の日をもって消滅するものとし、この場合はその旨を書面で通知します。それまでの間、第三者に当該次点者の地位を移転することはできません。
- コ 次点者の地位を辞退したい場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、「辞退届(任意様式)」を事務局へ提出(1部)してください。
- サ 仮契約締結後、本契約移行日までの間に、買受者が、応募者要件に係る欠格事項に該当する者となった場合若しくは該当していることが判明した場合、参加意思表明書等の提出書類に記載の内容の全部若しくは一部が虚偽であることが判明した場合、且つ摂津市が契約の相手にふさわしくないと判断した場合には当該仮契約は失効するものとします。その場合、既に納められた契約保証金は返還しません。
- シ 優先交渉権者が売買契約書(仮契約、本契約にかかわらず)の定め違反したときは契約を解除するものとし、摂津市が指定する期間内に土地を原状回復させ、摂津市に引き渡すものとする。また、この場合には契約保証金は摂津市に帰属するものとして返還はしない。

【本契約移行後について】

- ア 売買契約履行のために必要な費用及び優先交渉権者（以下、売買契約締結後の事項であるため「事業実施者」という。）を義務者として課される公租公課等はすべて事業者の負担とする。
- イ 事業実施者が当該契約から生じる権利義務を摂津市の書面による事前の承諾を得ることなく第三者に譲渡し、又は権利を設定することを禁じる。
- ウ 売買代金の残金（売買代金から契約保証金の額を差し引いた金額）の納入方法については、本契約移行後に摂津市の指定する期日までに摂津市が発行する納入通知書により金融機関で納入してください。
指定する期日までに売買代金を納付できなかった場合、契約を解除する場合があります。その際の契約保証金は摂津市に帰属します。

2 所有権の移転及び土地の引き渡し

- （１）所有権移転登記は、摂津市が行います。事業実施者は必要な手続きについて了承し、協力するものとします。
- （２）売買代金の完納を確認した日に所有権を移転するものとします。物件の引渡しは、所有権の移転をもって行われたものとします。また、所有権移転後の物件に対する公租公課は、事業実施者の負担となります。
- （３）所有権の移転にあたっては、契約締結の日から 10 年を経過するまでの間（以下「指定期間」という）、「3 所有権の譲渡、転貸・転売等の制限」、「4 利用用途及び期間の設定」に記載の事項に関して、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 579 条及び第 580 条に基づく買戻特約を付した条件登記を行います。

3 所有権の譲渡、転貸・転売等の制限

- （１）事業実施者は、書面による摂津市の承諾を得ることなく、所有権の譲渡又は土地の権利設定を行うことはできないことを、契約書において確認する必要があります。
- （２）書面による摂津市の承諾を得て、所有権の譲渡を第三者に行う場合、事業実施者はその第三者に対して、書面による摂津市の承諾を得ることなく、所有権の譲渡を行うことができないこと及び以下の「4 利用用途及び期間の設定」（３）のアからウまでに示す用途の禁止を遵守することを、摂津市と協議のうえ、その第三者が契約書において確認しなくてはならない旨の同意を得る必要があります。

4 利用用途及び期間の設定

- （１）所有権の移転にあたり、指定期間内は、事業実施者が応募時に提出した「健都イノベーションパーク事業者立地推進事業提案書」に基づく土地利用を遵守するものとします。これは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 が定める「一定の用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間」を指すものとします。
- （２）事業実施者は、指定期間にかかわらず収支状況等、真にやむを得ない事情により事業提案書に基づく土地利用の継続が困難となった場合、原則として 6 か月前までに摂津市に報告及び協議を行わなければならない、書面による摂津市の承諾を得ることなく、用途の変更を行うことができません。

(3) 指定期間にかかわらず、物件を以下アからウまでの用途に使用してはなりません。

- ア 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員が、その活動のために利用する用途
- イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他それに類する用途
- ウ 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途

5 摂津市と事業実施者との責任等の分担

- (1) 摂津市と事業実施者との責任分担は売買契約等において定めます。原則として、土地の使用、施設の整備、土地を使用した事業の実施等については、事業実施者が責任を負担する事とします。
- (2) 施設の設計及び建設に際しては、摂津市開発協議基準に基づき、騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等による地域住民への悪影響を及ぼすことのないよう周辺環境との調和を図るとともに、地域住民の安全の確保及びプライバシー確保に配慮する義務を事業実施者は負います。
- (3) 第1種住居地域と同等程度の騒音及び振動に関する規制基準を遵守し、良好な景観形成や周辺環境との調和を図り、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整を事業実施者自らの責任で行うものとします。
- (4) 土地利用に関する隣接土地所有者及び地域住民との調整、隣接地からの越境物に関する隣接土地所有者及び隣接建物所有者との協議についても、すべて事業実施者が行うものとします。

6 不測の事態への対応

- (1) 事業実施者は、売買契約締結後、物件が契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、解除または損害賠償の請求をすることができないものとします。
- (2) 売買契約締結日から土地の引渡しの日までにおいて、摂津市の責めに帰すことができない理由により、物件の滅失、き損等が生じても、摂津市はその損害を負担しないものとします。

7 その他の注意事項

- (1) 売買契約の締結にあたり、対象画地の面積は、登記記録数量で売買を行うものとします。相違した場合でも売買金額の精算は行いません。
- (2) 対象画地の売却基準価格は、令和7年4月時点で摂津市が行った不動産鑑定に基づき算出しています。仮契約を締結する時点で、摂津市は対象画地の不動産鑑定を改めて実施し、その結果を基に、売却基準価格の時点修正を行うことがあります。これに伴い対象画地の単価に変更が生じた際は、「(事業実施者が提案した) 提案取得価格」又は「(時点修正後の) 売却基準価格」のうち金額の大きい価格で売買を行うものとします。
- (3) 事業実施者が、本実施要項「第2 応募者の参加資格要件」を満たさなくなった場合若しくは満たさないことが判明した場合、又は、応募の際に提出した書類の記載内容の全部若しくは一部が虚偽であることが判明した場合は、当該契約を解除するものとします。その場合、既に納められた契約保証金は返還しません。

- (4) 事業実施者は、物件引渡しの日から起算して 2 年以内に、建築計画書に基づいた工法により、建設工事に着手するものとします。また、物件引渡しの日から起算して 3 年以内に、操業を開始するものとします。ただし、やむを得ず期限までに建設工事に着手する又は操業を開始することができない場合は、摂津市に対しその理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面による承諾を得なければなりません。
- (5) 本件公募に際し、事業実施者が摂津市との間で合意した土地利用上の制限及び禁止条項に違反したときは当該契約を解除し、売買代金の 20% に相当する額を違約金として徴収します。
- (6) 事業実施者による契約上の債務不履行があった場合には、摂津市は売買契約を解除することができます。なお、この場合、摂津市は違約金及び契約解除に加え、別途損害賠償を請求できるものとします。
- (7) 事業実施者は、物件引渡し後 1 か月以内を目途に、提案のあった事業計画の内容について住民説明会を開催するものとします。
- (8) 開発に当たっては、建築計画の近隣住民への周知、説明に当たり、誠意をもって対応することはもとより、紛争が生じた場合や協議が必要となった場合は、買受者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に当たるものとします。

§ 8 健都イノベーションパークの事業用地の状況等

地下埋設物、土壌汚染調査結果等については、事業者からの請求により、事務局から資料をデータで提供いたします。（提供にあたっては質疑応答・資料請求登録書（様式1）を提出（郵送可）していただきます。）

1 地下埋設物

（1）基礎杭等の存置

事業者への引き渡し時点で、事業用地の地下には、従前建物（クリーンセンター）の基礎杭が多数存置されています（クリーンセンターの建物部は地表～G L 1.0m、タンク部はG L 4.0m～5.0m、圧送配管架台部はG L 2.0mで杭の頭をカットしています）。

また、従前建物の下水道管および枳が存置されています。当該埋設物については現状のまま引き渡すこととします（抜杭・撤去が必要な場合には周辺地域への影響を充分注意して、事業者の責任・負担にて実施していただきます。）。

（2）流域下水道

画地の一部を、流域下水道（シールド管φ2,000）が通過しており、大阪府による区分地上権が設定されています。

事業者は、所有権移転と同時に区分地上権設定者の地位を承継するものとします。

流域下水道施設上の土地に建物、工作物を築造する場合、流域下水道施設に加わる荷重は地表面において1㎡当り1t以下とし、大阪府北部流域下水道事務所と事前に協議が必要になります。

所在	地番	地積(㎡)	(区分) 地上権の概要
摂津市千里丘新町	200 番 27	183.79	目的：大阪府北部流域下水道施設の埋設 範囲：東京湾平均海面上プラス 0.910mから同海面上プラス 4.262mの間(200 番 27, 200 番 29) 東京湾平均海面上プラス 1.159mから同海面上プラス 3.909mの間(718 番 1) 存続期間：大阪府北部流域下水道施設存続期間中 地代：無償 特約：この土地に建物その他の工作物を築造する場合は流域下水道施設に加わる加重が地表面において1㎡当り1トン以下とする。 地上権者：大阪府
	200 番 29	10.41	
	718 番 1	5.43	
合計		199.63	

2 事業用地の土壌汚染調査結果等

本件プロポーザルに先立ち、事業用地の土壌汚染調査を実施しております。結果概要は、以下の通りとなっています。

（1）土壌汚染調査結果の概要

画地の一部から、セレン及びほう素（化合物含む）が指定基準値を超えて検出されました。

(2) 事業用地の引渡時における状況

- ア 平成 27 年 6 月 17 日付け大阪府告示第 872 号及び平成 27 年 7 月 10 日付け大阪府告示第 971 号において、土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）第 1 1 条第 2 項の規定により、同条第 1 項の区域の全部について同項の規定による指定を解除されています。
- イ 講じられた汚染の除去等の措置、土壤汚染の除去実施済み。
- ウ 平成 29 年 4 月 1 日から土壤汚染対策法上の特定有害物質に新たに指定されたクロロエチレンに関する調査は実施しておりません。

(3) 公共空地の整備

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 33 条第 1 項 2 号及び摂津市開発協議基準第 7 条第 3 項第 1 号に定める公共空地の整備の要件については、事業者による実施は必要がありません。

(4) 街角広場の整備

千里丘新町 2 号線と千里丘中央線の交差部分において、壁面位置の制限区域以上となる範囲に街角広場（平面空間を主とした憩いの空間）を事業者が設置し、維持管理する必要があります。

(5) 第三者への譲渡に関する条件

事業者が利用する画地を別の第三者に譲渡する場合は、その第三者に次のアからウまでの事項を遵守させてください。

- ア 関係法令を遵守し特に騒音・振動については第一種住居地域の規則基準を守るよう努めること。
- イ 上記（4）に定める街角広場の設置を行うとともに、当該施設の維持管理を行うこと。
- ウ 摂津市と別途、環境保全協定書を締結すること。

(6) 埋蔵文化財

事業用地は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）による周知の埋蔵文化財の包蔵地（「明和池遺跡」）に該当します。今後、事業者が実施する工事内容によっては、文化財保護法に基づく調査、手続等が必要となる場合があります。この場合は、事業者の責任・負担で必要な調査等を実施してください。なお、当該調査等の実施による整備期間延長または建設費用の増加などにより、事業者に何らかの損害が発生した場合、摂津市はその損害の一切について賠償する責めを負いません。

(7) セットバック用地の緑化

画地と道路との接道部分については、セットバック用地の緑化に努めてください。当該部分の緑化を行う際は、各画地の利用事業者が隣接する事業用地を含む周辺環境の調和に配慮した整備に努める必要があります。

(8) その他注意事項

- ア 上下水道その他の供給処理施設の状況、開発行為・建築物の建築に関する規制の計画策定に必要な事項及び現地の状況等については、事業実施者において関係各機関に確認してください。
- イ 地下埋設物、土壤汚染調査結果等について、質疑応答・資料請求登録書を提出した事業者には、可能な範囲で事務局からデータ資料を提供します。

§ 9 その他事業の実施に関し必要な事項

1 事務局

摂津市 保健福祉部 保健福祉課

〒566-8555 大阪府摂津市三島一丁目1番1号

T E L : 06-6383-1386 (保健福祉課)

E-mail: hoken-fukushi@city.settsu.osaka.jp

2 関係計画等

- (1) 摂津市都市計画マスタープラン
- (2) 摂津市千里丘新町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- (3) 北部大阪都市 計画地区の変更 (摂津市決定)
- (4) 計画図 北部大阪都市 計画地区の変更 (摂津市決定)
- (5) 正雀下水処理場跡地まちづくり基本計画
- (6) 千里丘新町地区都市景観形成基準
- (7) 摂津市開発協議基準